Research & Development Highlights

Socio-economic Series *Issue 39*

Changing Working Conditions and Renter Core Housing Need in 1996

Introduction

Renter housing need increased in Canada during the 1991 to 1996 period. Recent estimates by CMHC indicate that by 1996 1.15 million renter households were in core housing need, approximately one-third more than in 1991, the last year for which similar estimates are available.[1] The objective of this research highlight is to examine how changing working and income conditions for renters have contributed to this rising level of need.

A household in core need is a household whose housing circumstances fall below one or more of the standards for adequacy, suitability and affordability and who would have to spend 30% or more of their household income to pay the average rent of alternative local market housing that meets standards.[2]

Findings

The Incomes of the Poorest One-Fifth of Canada's Households Have Been Declining

The increase in renter core need has occurred largely as a result of the changing income conditions of poor households, most of whom are renters. Figures in Statistics Canada's 1997 publication *Income Distribution by Size in Canada* clearly indicate that the poorest one-fifth of Canada's families are not reaping the benefits of recent economic growth. In 1996 alone, these families lost 3.0% of their total income because of drops in earned income and government transfer payments (social assistance, employment insurance payments, child tax benefits and pensions). Families in this quintile depend heavily on transfers (59% of their income in 1996) and female lone parent families account for one in four of these families.

Changing renter working conditions result in declining incomes.

1 Due to differences between the 1991 and 1996 data bases, the methodology employed for calculating housing need in 1996 is slightly different from that used in 1991.

2 All estimates of 1996 renter housing need reported in this highlight are based on application of the following definitions of housing standards to data drawn from Statistics Canada's Household Income, Facilities and Equipment Micro-Data base for 1996:

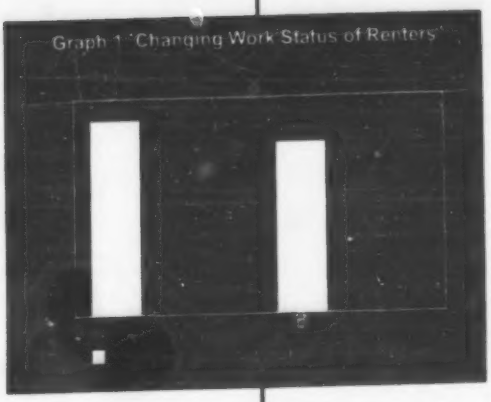
- To be **adequate,** a dwelling must have full bathroom facilities and, acccording to its residents, require no major repairs.
- To be **suitable,** a dwelling must have enough bedrooms for the size and make-up of the occupying household, as defined by the National Occupancy Standard.
- To be **affordable,** total shelter and utility costs must consume less than 30 percent of household income.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Évolution des conditions de travail et des besoins impérieux de logement des locataires en 1996.*

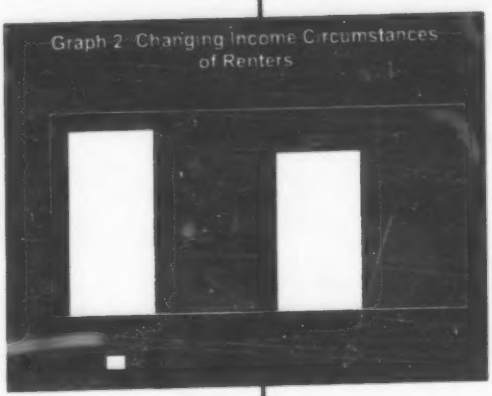
CMHC SCHL
Helping to house Canadians

NHA 6408

More Renters Are Unemployed, Working Part-Time or Not in the Labour Force



Looking at the trends for renters specifically, it is evident that deteriorating income circumstances are related to changing working conditions. During the 1982 to 1996 period, the proportion of renter households actively engaged in the labour force fell. Among those still active in the labour force, the proportion employed fell steadily as the proportion unemployed increased (Graph 1). The work status characteristics of those in the labour force also changed significantly. The proportion reporting that they had not worked in the past year rose from 23.6 to 33.1% of all labour force participants. Meanwhile, the proportion working full time dropped from 70 to 56.3%, while those working part-time increased from 6.4 to 10.6%. The Canadian Council for Social Development (CCSD) study, *The Changing Nature of Part-Time Work*, indicates that these part-time workers, growing disproportionately in number in comparison to full-time workers, lag behind in wages, benefits, and job security.



The changing nature of their working conditions is having a noticeable affect on renters' income circumstances. For example, declining labour force participation has contributed to increased reliance on transfer payments. During the 1982 to 1996 period the proportion of renters reporting government transfer payments as their main source of income increased from 19.5 to 32.3%. As their ability to rely on work and investment income declined, an increasing proportion of renters fell below Statistics Canada's Low Income Lines (LICO)[3] (Graph 2).

Labour Force Activity is a Key Determinant of Renter Housing Need

Renter households whose heads are not in the labour force, as well as those who are in the labour force but unemployed, are among those most likely to be in core housing need (Table 1). Part-time workers also experience much higher levels of need than full-time workers. Households with heads who work part-time have levels of need that are between two and three times as high as households with heads working full-time. Need varies considerably by the type of household as well. Need is much higher for renter households that are female-led than those that are male-led. Similarly, lone parent households are much more likely to be in need than couple households. Of all households, childless couples are the least likely to be in need (Table 1).

---

3 LICOs constitute income cutoffs that have been developed to identify households that would have to spend approximately 20% more of their income than would the average Canadian household to acquire the basic necessities of food, shelter and clothing.

101-04305/

Table 1: Percentage of Renter Households in Need by Labour Force, Work Status, and Major Source of Income: 1996

	Not in labour force	In labour force		Work status		Major income source	
		Unemployed	Employed	Part-time	Full-time	Govt. transfer	Non-Govt.
All households	44.3	47.6	16.9	40.1	15.1	58.3	15.7
Senior							
male	20.4	n/a	n/a	n/a	n/a	27.3	*
female	46.9	n/a	n/a	n/a	n/a	54.2	*
Family <65							
childless couple	31.0	*	6.9	*	6.1	60.6	6.8
with children	34.2	39.8	14.5	32.5	13.7	57.3	13.6
Lone parents							
total	69.5	67.8	28.6	58.0	25.0	74.8	26.6
female	70.1	66.9	30.7	60.8	25.2	74.8	27.9
Individuals							
male	49.4	50.5	16.2	32.2	16.2	69.9	16.4
female	55.3	52.1	24.6	43.8	20.8	68.1	23.6

Source: CMHC estimates based on Statistics Canada data.

n/a Category not applicable.

* Sample size is insufficient to support reliable estimates for this small group of households.

Renter Need Is Also Closely Linked to Source of Household Income

Core housing need varies substantially by the main source of income. In 1996, approximately 58% of all households dependent on government transfers were in core need compared to only 15.7% of those relying on salaries or investment income. For single parents, approximately 75% of those on transfer payments were in need. High levels of need were also experienced by individuals and couples dependent on transfer payments: nearly 70% and 60% respectively. Much lower levels of need were experienced by all types of households dependent on salaries or investment income (Table 1).

The average income of renters in core need in 1996 was $14,600 compared to $40,300 for those not in need. The average shelter cost-to-income ratio (STIR) was 47.4% for those in need compared to 19.9% for those not in need. The proportion of household income spent on shelter by those in core need is consistently high regardless of the type of household or labour force or work status characteristics, ranging from just over 40 to approximately 55%.

Core need renters spend close to 50% of their gross household income on shelter.

Affordability Is the Most Common Problem Facing Renter Households

Nationally 34.4% of all renter households spent 30% or more of their income on shelter in 1996. Within the subset of renter households experiencing core housing need, 93.8% spent 30% or more of household income on their shelter. On the other hand, only 12.8% of households in need lived in units that were inadequate while 13.2% lived in crowded dwellings. Affordability is undeniably the most important cause of housing need today.

Conclusion

Recent changes in the labour force have contributed to an increased level of housing need amongst renter households. Need has risen because renters, already prone to having low incomes, find their incomes deteriorating even further as they are faced with high rates of unemployment or more part-time positions. Some renter households are paying 50% or more of their household income for shelter.

This issue of Research and Development Highlights has been produced as part of a program of work under the direction of the Research Division of Canada Mortgage and Housing (CMHC). For further information about the contents of this highlight, contact John Engeland, Research Division, at (613)748-2799, or e-mail: jengelan@cmhc-schl.gc.ca

CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects on housing. This issue of Research and Development Highlights is one of a series intended to inform readers about the nature and scope of these activities.

Recent Research & Development Highlights

Issue 31	The Housing and Socio-Economic Conditions of Lone-Parent Families - 1991 Census Profile
Issue 32	The Housing and Socio-Economic Conditions of Young-Couple Families - 1991 Census Profile
Issue 33	The Housing and Socio-Economic Conditions of Immigrant Families - 1991 Census Profile
Issue 34	Housing Need among Off-reserve Aboriginal Lone Parents in Canada
Issue 35	Housing Need among the Inuit in Canada, 1991
Issue 36	Housing Need among the Métis in Canada, 1991
Issue 37	Housing Need among Off-reserve Status Indian Households in Canada
Issue 38	Housing Need among North American Indians Without Indian Status in Canada, 1991

For more information on CMHC housing research or to order any of our publications, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7
1-800-668-2642

The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.

Canada

Le point en recherche et développement

Série socio-économique *Numéro 39*

Évolution des conditions de travail et des besoins impérieux de logement des locataires en 1996

Introduction

Durant la période de 1991 à 1996, les besoins de logement des locataires ont augmenté au Canada. Selon les estimations récentes de la SCHL, 1,15 million de ménages locataires éprouvaient des besoins impérieux de logement en 1996, soit environ le tiers de plus qu'en 1991, dernière année pour laquelle des données similaires sont disponibles[1] à cet égard. Le présent numéro du Point en recherche et développement examine la façon dont l'évolution des conditions de travail et des revenus des locataires a contribué à l'accroissement des besoins impérieux en matière de logement.

On considère qu'un ménage éprouve des besoins impérieux de logement lorsque son logement ne répond pas à l'une ou à plusieurs des normes à l'égard de la qualité, de la taille et de l'abordabilité, et qu'il aurait à dépenser 30 % ou plus de son revenu pour pouvoir payer le loyer moyen d'un logement du marché conforme aux normes.[2]

Résultats

Baisse progressive du revenu pour le cinquième des familles les plus démunies au Canada

La hausse des besoins impérieux de logement des locataires résulte surtout de l'évolution du revenu des ménages démunis, dont la plupart louent leur logement. Les données de Statistique Canada publiées, en 1997, dans la publication *Répartition du revenu au Canada selon la taille de revenu* indiquent clairement que le cinquième des familles canadiennes les plus démunies n'ont pas bénéficié de la récente croissance économique. En effet, en 1996, ces familles ont enregistré un recul de 3 % de leur revenu total en raison de l'érosion de leur revenu gagné et des paiements de transfert gouvernementaux (aide sociale, assurance-emploi, prestations fiscales pour enfant et pensions). Les familles de ce quintile dépendent dans une large mesure des paiements de transfert (qui constituaient 59 % de leur revenu en 1996). Les familles monoparentales ayant une femme à leur tête représentent le quart de ce groupe.

L'évolution des conditions de travail des locataires entraîne une baisse des revenus.

1 En raison des différences entre les bases de données de 1991 et de 1996, les méthodes utilisées pour calculer les besoins de logement durant ces deux années diffèrent légèrement.

2 Toutes les estimations des besoins de logement des locataires qui figurent dans le présent numéro du *Point en recherche et développement* se fondent sur l'application des définitions suivantes des normes de logement aux données tirées de la base de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (1996) de Statistique Canada :

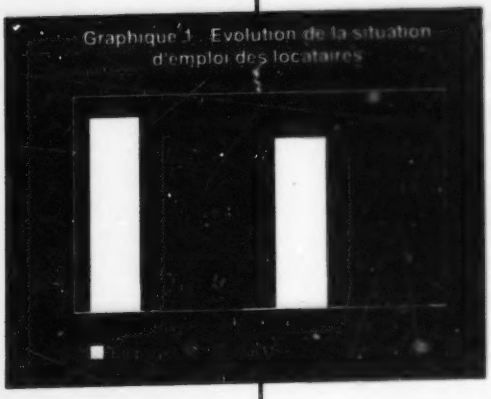
- Pour être jugé de **qualité convenable,** un logement doit être équipé d'une salle de bains complète et, selon les résidents, ne pas nécessiter de réparations importantes.
- Pour être considéré de **taille convenable,** un logement doit posséder un nombre suffisant de chambres en fonction de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe; ce nombre est défini par la norme nationale de l occupation (NNO).
- Pour être jugé **abordable,** le total des frais de logement et des services publics doit représenter moins de 30 % du revenu du ménage.

This publication is also available in English under the title: *Changing Working Conditions and Renter Core Housing Need in 1996.*

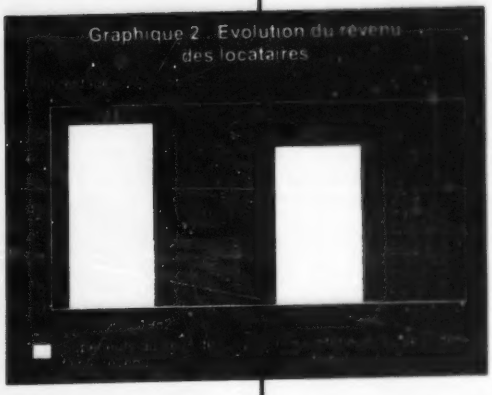
SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

Accroissement du nombre de locataires au chômage, employés à temps partiel ou inactifs



Un examen des tendances relatives aux locataires révèle clairement que l'érosion du revenu est liée à l'évolution des conditions de travail. Entre 1982 et 1996, la proportion de ménages locataires faisant encore partie de la population active a diminué. Parmi ceux qui étaient encore actifs, la proportion de personnes employées a diminué régulièrement, parallèlement à la hausse des chômeurs (Graphique 1). Les caractéristiques de la situation d'emploi des actifs ont aussi sensiblement changé. La proportion de personnes qui ont indiqué ne pas avoir travaillé au cours de la dernière année est passée de 23,6 à 33,1 % du total des actifs. Pendant ce temps, la proportion de travailleurs à temps plein est passée de 70 à 56,3 %, alors que celle des travailleurs à temps partiel a augmenté, passant de 6,4 à 10,6 %. L'étude du Conseil canadien de développement social (CCDS) intitulée *La nature changeante du travail à temps partiel indique que les employés à temps partiel*, dont le nombre augmente de façon disproportionnée en comparaison des travailleurs à temps plein, ont un salaire et des avantages sociaux inférieurs et moins de sécurité d'emploi.



L'évolution des conditions d'emploi a manifestement des incidences sur le revenu des locataires. Par exemple, la diminution du taux de participation à la population active a contribué à accroître la dépendance sur les paiements de transfert. Entre 1982 et 1996, la proportion de locataires qui ont indiqué que les paiements de transfert constituaient leur principale source de revenu est passée de 19,5 à 32,3 %. Ainsi, le revenu d'une proportion croissante de locataires est tombé sous le seuil de faible revenu défini par Statistique Canada, car moins d'entre eux touchaient un salaire ou un revenu d'investissements.[3] (Graphique 2).

La participation à la population active : le facteur déterminant des besoins de logement des locataires

Les ménages locataires dont le chef ne participe pas à la population active ou est au chômage seraient parmi ceux qui sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement (Tableau 1). Les niveaux de besoins impérieux de logement des travailleurs à temps partiel sont de loin plus importants que ceux des salariés à temps plein. Les besoins des ménages dont le chef travaille à temps partiel sont de deux à trois fois supérieurs à ceux dont le chef a un emploi à temps plein.

Aussi, les besoins varient considérablement selon la composition du ménage. Les ménages locataires dirigés par une femme éprouvent plus de besoins impérieux de logement que ceux qui ont un homme à leur tête. Parallèlement, les ménages monoparentaux auraient beaucoup plus de besoins en matière de logement que les ménages comptant deux parents. De toutes les catégories de ménages, les couples sans enfants sont les moins susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement (Tableau 1).

---

3 Les seuils de faible revenu représentent des revenus limites établis en vue d'identifier les ménages qui ont à consacrer environ 20 % de plus de leur revenu que le ménage canadien moyen pour se nourrir, se loger et s'habiller.

Tableau 1 : Pourcentage de ménages locataires éprouvant des besoins impérieux de logement, selon la situation dans la population active, la situation d'emploi et la principale source de revenu —1996

	Inactifs	Situation dans la population active		Situation relative à l'emploi		Principale source de revenu	
		Sans emploi	Employés	Temps partiel	Temps plein	Transfert gouver.	Autres
Tous les ménages	44,3	47,6	16,9	40,1	15,1	58,3	15,7
Aînés							
hommes	20,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	27,3	*
femmes	46,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	54,2	*
Familles <65							
Couples sans enfants	31,0	*	6,9	*	6,1	60,6	6,8
avec enfants	34,2	39,8	14,5	32,5	13,7	57,3	13,6
Parents seuls							
total	69,5	67,8	28,6	58,0	25,0	74,8	26,6
femmes	70,1	66,9	30,7	60,8	25,2	74,8	27,9
Particuliers							
hommes	49,4	50,5	16,2	32,2	16,2	69,9	16,4
femmes	55,3	52,1	24,6	43,8	20,8	68,1	23,6

Source : Estimations de la SCHL fondées sur les données de Statistique Canada.

s.o. : Catégorie sans objet.

* Échantillon insuffisant pour fournir une estimation fiable pour ce petit groupe de ménages.

Liens étroits entre les besoins des locataires et la source de revenu du ménage

Les besoins impérieux de logement varient considérablement en fonction de la principale source de revenu du ménage. En 1996, environ 58 % de tous les ménages qui dépendaient de transferts gouvernementaux éprouvaient des besoins impérieux de logement contre seulement 15,7 % de ceux qui touchent un salaire ou un revenu de placement. Dans le cas des parents seuls, environ 75 % de ceux qui dépendaient des paiements de transfert avaient des besoins impérieux de logement. Une forte proportion de particuliers (70 %) et de couples (60 %) qui dépendaient des paiements de transfert éprouvaient également des besoins en matière de logement. Ce pourcentage était sensiblement moins élevé dans toutes les autres catégories de ménages qui touchaient un salaire ou un revenu de placement (Tableau 1).

En 1996, le revenu moyen des locataires qui éprouvaient des besoins impérieux de logement était de 14 600 $ comparativement à 40 300 $ pour les autres. En moyenne, le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) des ménages qui éprouvaient des besoins impérieux de logement était de 47,4 % contre 19,9 % pour ceux qui n'en avaient pas. Les ménages qui ont des besoins impérieux consacrent généralement une forte proportion de leur revenu au logement. Ce pourcentage varie entre un peu plus de 40 % et environ 55 %. Cette tendance s'applique à toutes les catégories de ménages peu importe leur niveau de participation à la population active ou leur situation d'emploi.

L'abordabilité : le principal problème qu'affrontent les ménages locataires

À l'échelle nationale, 34,4 % du total des ménages locataires ont consacré 30 % ou plus de leur revenu au logement en 1996. Dans le sous-ensemble de ménages locataires qui éprouvent des besoins impérieux de logement, 93,8 % y ont affecté 30 % et plus. En revanche, seulement 12,8 % des ménages nécessiteux habitaient dans des logements défectueux, et 13,2 %, dans des habitations surpeuplées. Manifestement, les besoins actuels en matière de logement sont surtout imputables à l'abordabilité.

Les locataires éprouvant des besoins impérieux de logement consacrent près de 50 % de leur revenu brut au logement.

Conclusion

L'évolution récente de la population active a contribué à accroître le niveau de besoins impérieux de logement des ménages locataires. L'accroissement des besoins découle du fait que le revenu déjà faible des locataires, a été davantage érodé en raison du taux de chômage élevé et du nombre accru d'emplois à temps partiel. Certains ménages locataires consacrent 50 % et plus de leur revenu au logement.

Ce numéro du Point en recherche et développement a été produit dans le cadre d'un programme de recherche collective dirigé par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour obtenir plus de renseignements sur la teneur de ce numéro, veuillez communiquer avec John Engeland, Division de la recherche, par téléphone au (613) 748-2799 ou par courrier électronique à l'adresse : jengelan@cmhc-schl.gc.ca.

La SCHL effectue et finance une vaste gamme de projets de recherche portant sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Ce numéro du Point en recherche et développement fait partie d'une série de documents qui vise à informer le lecteur sur la nature et l'étendue de ces activités.

Recents numeros de la serie *Le point en recherche et developpement*

Numéro 31 Les conditions socio-économiques et de logement des familles monoparentales - Profil tiré du Recensement 1991

Numéro 32 Les conditions socio-économiques et de logement des jeunes couples - Profil tiré du Recensement 1991

Numéro 33 Les conditions socio-économiques et de logement des familles immigrantes - Profil tiré du Recensement 199

Numéro 34 Les besoins de logement des familles monoparentales autochtones hors réserves au Canada

Numéro 35 Les besoins de logement chez les Inuit du Canada

Numéro 36 Les besoins de logement des Métis au Canada, 1991

Numéro 37 Les besoins de logement des Indiens inscrits vivant hors réserve au Canada, 1991

Numéro 38 Les besoins de logement des Indiens nord-américains non inscrits au Canada, 1991

Pour en savoir plus sur la recherche en matière de logement ou pour commander l'une de nos publications, veuillez communiquer avec :

Le Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Bureau C1-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Tél. : 1-800-668-2642

La SCHL n'est pas responsable des dommages, des pertes ou des dépenses résultant de la publication de ce document.

Canada